

V O T R E A R G E N T



Les nouveaux placements

Le paysage de l'investissement locatif a été fortement chamboulé depuis le début de l'année, à l'avantage des investisseurs. Petit tour des nouveautés.

La loi de finances 2009 mettait déjà au programme plusieurs modifications de la fiscalité concernant l'investissement immobilier. Après le coup d'arrêt marqué sur les ventes et la construction au troisième trimestre 2008, le gouvernement a dû réagir rapidement pour relancer les transactions dans le neuf et l'ancien. Résultat : depuis le début de l'année, de nouveaux dispositifs profitent aux accédants à la propriété et aux investisseurs. Pour les premiers, le doublement du prêt à taux zéro (PTZ), le pass-foncier ou les éco-aides, couplé à la baisse des taux d'intérêt, favorise

l'achat. Quant aux investisseurs, ils ont réservé, avec les professionnels de l'immobilier, un accueil enthousiaste à la loi Scellier qui ouvre à une conséquente réduction d'impôts. Cet avantage a ensuite été étendu aux résidences avec services. Passage en revue des nouvelles règles pour investir.

Scellier, le grand gagnant

Applicable depuis le 1^{er} janvier 2009 et courant jusqu'au 31 décembre 2012, le dispositif a assurément conquis les investisseurs et les professionnels de l'immobilier. Principales raisons de ce succès : la simplicité de son fonctionnement, et l'importante réduction

d'impôt accordée dans ce cadre. "Habituellement, le marché des investisseurs dans le neuf représente 35 à 45 % des ventes. Actuellement, on s'approche des 60 % d'investisseurs en Scellier ! souligne Olivier Bokobza, MRICS, vice-président de BNP Paribas Immobilier Résidentiel Transaction et Conseil. Le dispositif permet d'ouvrir le marché à une clientèle plus large, notamment des contribuables plus faiblement fiscalisés grâce au mécanisme de la réduction d'impôts". Le Scellier s'applique pour l'achat d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, réalisé entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012. Le logement doit être loué



nu pendant neuf ans, en qualité de résidence principale et en respectant des plafonds de loyer (plafond au m²: 21,65€ pour la zone A, 15,05€ pour la zone B1 et 12,31€ pour la zone B2). L'investissement donne alors droit à une réduction d'impôts égale à 25 % du montant de l'acquisition, qui est plafonné à 300 000€, soit 75 000€ maximum. La réduction est répartie sur neuf ans,

et si elle dépasse l'impôt dû au titre d'une année d'imposition, le solde peut être reporté sur l'impôt des six années suivantes. La réduction est de 25 % pour les logements acquis en 2009 et 2010, puis tombe à 20 % pour 2011 et 2012. Le dispositif se décline aussi en Scellier intermédiaire, qui remplace le Borloo neuf. Les caractéristiques sont identiques au Scellier, mais le bailleur doit respecter des plafonds de loyer plus bas (pla-

fond au m²: 17,32€ pour la zone A, 12,04€ pour la zone B1 et 9,85€ pour la zone B2) ainsi que des conditions de ressources des locataires. Celui-ci ne peut pas faire partie

de la famille du propriétaire. En échange de ces contraintes, le propriétaire bénéficie toujours de la réduction d'impôts initiale de 25 ou 20 %. Si le logement continue à être loué au-delà des neuf ans dans les condi-

tions prévues, le bailleur bénéficie alors d'une réduction d'impôts supplémentaire de 2 % du prix de revient pendant encore six années supplémentaires, en deux périodes de trois ans. Soit au total, une réduction de 37 %. Le Scellier intermédiaire offre aussi un abattement de 30 % sur les revenus locatifs. Mais pour en bénéficier, il faut bien sûr dès la première année faire son choix entre le Scellier ou le Scellier intermédiaire.

75 000 €

C'est le plafond de la réduction d'impôts offerte par le dispositif Scellier

Pour ce nouveau dispositif, le zonage a été revu, excluant la zone C. Cependant, certaines villes ont été remontées en B2. L'investissement Scellier n'exclut donc pas l'habituelle enquête portant sur l'emplacement – proximité des transports et



Le dispositif ouvre l'investissement à une clientèle plus large

3 QUESTIONS A Gilles Tocchetto

Directeur du pôle immobilier du groupement de cabinets **Infinitis**

“L'objectif est de relancer l'investissement”



Indicateur Bertrand : Quel est le sens de toutes les nouvelles mesures qui courent depuis le début d'année ?

Gilles Tocchetto : On sent bien que le gouvernement a abandonné ces derniers mois la déduction au profit de la réduction. Les dispositifs où l'on déduisait directement de son revenu d'activité, ne vont plus exister au 1^{er} janvier 2010. Ainsi l'État peut

recupérer à nouveau la CSG, CRDS et le RSA, la nouvelle contribution de 1,1%, que l'amortissement permettait jusque-là de gommer. Mais la réduction d'impôts est aussi plus simple et plus lisible pour les investisseurs, qui s'orientent alors massivement vers le dispositif Scellier. L'objectif est donc aussi bien sûr de relancer l'investissement.

I. B. : Justement, on parle beaucoup de la loi Scellier depuis le début d'année, quels sont les points de vigilance ?

G. T. : Il faut, comme d'habitude dans l'immobilier, regarder où l'on investit, se déplacer pour voir et interroger les agences locales. Le zonage Scellier ne comporte en effet plus de zone C, mais certaines villes de la zone C ont été réintégrées en

B2. Il faut donc être attentif avant d'investir, pour éviter les dérives que l'on a vues avec Borloo Robien. De plus, il y a une distinction à faire entre l'Île-de-France et les régions. En IDF les biens partent très vite, notamment grâce à son pôle d'emplois très attractif, lorsqu'on investit en région, il faut toujours se déplacer. Mais les immeubles bien placés ne posent généralement pas de problèmes, il manque tout de même de logements en France.

I. B. : Le dispositif Scellier prévoit aussi de s'appliquer aux biens rénovés, est-ce intéressant ?

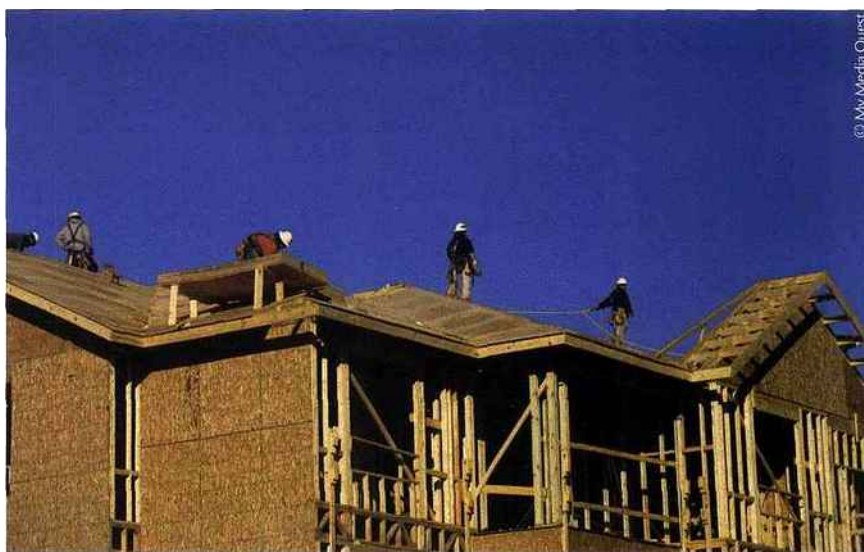
G. T. : Oui, la Scellier "réhabilitation" prévoit en effet une éligibilité des immeubles rénovés au dispositif, mais la procédure est assez complexe. Un contrôleur doit dans

un premier temps constater sur une liste de quinze points précis qu'au moins six points ne sont pas aux normes, tels que le gaz, l'électricité, la ventilation, l'étanchéité de la toiture, ou encore la présence de plomb dans les peintures, ou les toilettes situées sur les paliers. Après que les travaux ont été effectués, un deuxième contrôleur technique doit venir vérifier leur bonne réalisation. Le dispositif peut être risqué pour l'investisseur, car les textes sont très complexes et il est donc difficile de savoir si l'on est finalement éligible ou non. Mais cela permet d'accéder à des logements en centre-ville, et de remettre aux normes des immeubles qui ne le sont plus. L'idée devrait donc faire son chemin dans les années à venir.

des services, environnement immédiat, qualité de la construction, et l'état du marché locatif local. "Il faut acheter comme si on projetait d'y habiter", conseille Olivier Bokobza. La qualité des bâtiments devrait être garantie par l'éco-conditionnalité de la loi Scellier : pour prétendre aux avantages fiscaux, les logements doivent respecter les normes en vigueur en termes de caractéristiques thermiques et de performances énergétiques. Mais le décret indiquant ces normes n'étant pas encore sorti, certains gestionnaires de patrimoine prévoient une clause qui permettra aux investisseurs d'annuler leur achat si l'immeuble ne respectait pas les normes qui seront alors décidées. Dernier conseil pour choisir son bien en Scellier : un immeuble abritant à la fois des propriétaires habitants et des bailleurs, sera mieux entretenu sur le long terme.

En cas de travaux

Le Scellier s'applique enfin aussi pour la réhabilitation. Peuvent y être éligible, des locaux (anciens bureaux par exemple) transformés en appartements, des logements qui font l'objet de travaux de réha-



L'investissement en Scellier réhabilité est possible, mais les conditions d'éligibilité sont complexes

bilitation, ou encore des biens acquis entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012, qui ne satisfont pas aux conditions de décence et font l'objet de travaux de réhabilitation définis par décret qui leur permettent d'acquiescer des performances techniques proches de celles du neuf. Une

piste intéressante, mais aux conditions contraignantes pour l'investisseur. "Le but est de rénover le parc immobilier de logements anciens. Mais le Scellier réhabilité est rarement proposé, car les conditions d'éligibilité sont très difficiles" note encore Olivier Bokobza.



Devenir LMNP en 2009, une véritable opportunité

Arbitrage

En 2009, Scellier cohabite avec les régimes Borloo et Robien. Même si le Scellier devance les autres, un arbitrage peut se faire. *“Un investisseur qui a déjà d’importants revenus fonciers qu’il souhaite réduire pourra avantageusement choisir le Borloo ou le Robien, mais il faut se dépêcher, 2009 étant la dernière année possible pour ce type d’investissement. Sans revenus fonciers, le Scellier est bien plus pertinent”* relève Olivier Bokobza.

Ehpad et résidences avec services

Le statut du loueur en meublé non professionnel, le LMNP, a beaucoup bougé ces deux premiers trimestres. La nouvelle fiscalité offrait tout d’abord une réduction d’impôts de 5 % du prix de revient limitée à 25 000 euros par an, pour un investissement en résidence avec services (tourisme classé, Ehpad et étudiantes, comprenant au moins trois des quatre services hôteliers : accueil, ménage des logements, petits-déjeuners et fourniture de linge). Mais le dispositif Scellier a attiré à lui tous les investissements réalisés dans le neuf depuis le 1^{er} janvier. Face à la demande pressante des professionnels du secteur, l’amendement Bouvard-Censi a donc aligné les avantages du Scellier au LMNP, offrant là aussi 25 % de réduction d’impôts. Le nouveau LMNP remporte ainsi tous les suffrages. *“Pour un investissement en Ehpad (Établissement d’hébergement pour personnes âgées dépendantes), on peut atteindre une rentabilité nette de 5,1 %, travaux et entretien intégrés, une rentabilité que l’on ne retrouve pas en Scellier nu, qui tourne autour de 3,5 - 4 %, s’enthousiasme*

Guillaume de Lonlay, directeur associé de Lonlay & Associés, société de conseil en investissement. *Ce type d’établissement fait face à une demande très importante, le nombre de personnes âgées dépendantes croît, et l’offre n’est pas suffisante pour y répondre. Les Ehpad sont de plus financés et contrôlés par l’État, par le biais de la Ddass, il s’agit donc d’établissements de très bon niveau. Les résidences étudiantes sont aussi un bon investissement, mais avec une rentabilité autour de 4,40 %.”* Compter 200 000 € en moyenne pour une Ehpad, et 100 000 € pour la résidence étudiante. Dans ce deuxième cas, le Scellier meublé devient intéressant dès 2 700 € d’impôts. Le LMNP permet en plus de récupérer la TVA à 19,6 %. Attention cependant, il faudra garder le bien pendant 20 ans, pour ne pas rembourser la TVA au prorata temporis du temps non détenu. À moins de le revendre dans le cadre d’un bail commercial, à un autre investisseur. Comme toujours, la sélection de la résidence devra se faire avec soin. *“Il faut vraiment*

“Le Scellier meublé devient intéressant dès 2 700 € d’impôts.

identifier un exploitant solide financièrement, et vérifier que l’emplacement est cohérent avec le type de résidence” rappelle Olivier Bokobza. L’exploitant est en effet central dans ce type d’investissement. C’est lui qui encaisse les loyers, s’occupe de trouver les locataires, et d’entretenir le bien. Il est donc utile de vérifier son sérieux, s’assurer qu’il dispose d’un portefeuille de résidences varié, et lire les mentions portées sur le bail.

Désavantage aux professionnels

Le statut de loueur en meublé professionnel ne sort en revanche pas gagnant des récents ajustements. Auparavant, le LMP était accessible pour les investisseurs inscrits au registre du commerce et encaissant plus de 23 000 € de revenus locatifs par an, ou dont les recettes locatives représentaient plus de 50 % des revenus annuels. Depuis le 1^{er} janvier, pour obtenir le statut LMP, il faut désormais pouvoir cumuler les deux conditions : des recettes locatives supérieures à 23 000 € et que celles-ci représentent plus de 50 % du revenu global. Le LMP est donc désormais réservé aux personnes qui en font réellement leur métier. Mais avec les autres dispositifs, les investisseurs ont de quoi trouver leur compte cette année. ■

Coralie Donas

L’AVIS DE PATRICE HAUBOIS Responsable du département Offres aux particuliers, Crédit Foncier



“Sélectionner son bien avec soin, puis optimiser son investissement.

Patrice Haubois : Les règles pour choisir son investissement n’ont pas vraiment changé entre l’avant et l’après Scellier. Le seul avantage depuis les excès du Robien, c’est que les gens regardent sans doute un peu plus avant d’investir. Mais le talon d’Achille des investisseurs, c’est la défiscalisation, qui les attire au point d’oublier tout raisonnement logique en immobilier. Or, un bon investissement commence par le fait de se poser les bonnes questions, dans l’ordre : où j’investis, quelle trésorerie je peux y consacrer, en comptant l’épargne forcée qui inclut les charges et les frais, et enfin quelle fiscalité peut s’adapter à mon projet, mais cela reste la cerise sur le gâteau. Car bien acheter signifie trouver le bon produit au bon endroit, et la fiscalité n’entre en rien dans cette équation. C’est pourquoi il faut passer du temps pour choisir son investissement, en privilégiant la localisation, un bon bassin d’emploi, sans négliger de passer quelques coups de fil aux agences, pour connaître les besoins du marché local. Une fois le bien idéal sélectionné, on peut alors s’intéresser à la fiscalité et au montage financier du projet. La loi Scellier permet en effet le cumul avec un prêt locatif social, le PLS. C’est le moment d’y penser, car l’État y alloue cette année une importante enveloppe d’un milliard d’euros, destinée aux investisseurs privés. Il faut se faire accompagner par son promoteur et s’engager à louer le bien pendant quinze ans, à des loyers légèrement inférieurs au plafond du Scellier intermédiaire. Mais les avantages sont nombreux : les intérêts du prêt sont indexés sur le livret A, soit 3,07 %, la TVA est à 5,5 % et le propriétaire est exonéré de taxes foncières pendant quinze ans. Le dispositif aide ainsi des personnes à se loger, tout en rassurant les investisseurs, car les plafonds de revenus des locataires restent assez larges.